Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RB BRF Fregatten
Org nr: 7350001991



Dokument-ID 092221155575739163 17 Signerat HP1, JA, MA, MW, ÅN, HP2, BD1, BD2

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Dokument-ID 09222115557573916317 Signerat HP1, JA, MA, MW, ÅN, HP2, BD1, BD2

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12



Dokument-ID 092221155575739163 17 Signerat HP1, JA, MA, MW, ÅN, HP2, BD1, BD2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Fregatten får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningens nuvarande stadgar registrerades 2024-08-07.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är 414 933 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 46% till 47%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 565% till 452%.

I resultatet ingår avskrivningar med 266 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 681 tkr.
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fregatten 11 i Karlskrona Kommun.
På fastigheten finns 1 byggnad med 49 lägenheter, uppförd 1935.
Fastighetens adress är Holmgatan 16 A-F.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Dokument-ID 092221155575739163 17 Signerat HP1, JA, MA, MW, ÅN, HP2, BD1, BD2

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	2
1 rum och kök	17
2 rum och kök	29
3 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	10

Total tomtarea	1 867 m²
Total bostadsarea	2 168 m²
Total lokalarea	116 m²

Årets taxeringsvärde	32 106 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	31 999 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i IF Sydost. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Kone Hissar AB	Hisservice
Kiwa AB	Hissbesiktning
Tele2	Kabel TV och bredband
Affärsverken AB	Fjärrvärme
Affärsverken AB	El

Dokument-ID 09222115557573916317 Signerat HP1, JA, MA, MW, ÅN, HP2, BD1, BD2

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johanna Andersson	Ordförande	2027
Marie Wallin	Sekreterare	2027
Madeleine Andersson	Vice ordförande	2027
Bo Dellvi	Ledamot	2026
Åse Nyman	Ledamot	2027
Helen Petersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marcus Johansson	Suppleant	2026
Stina Freiholtz	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Berit Danielson, Ekonomitjänst B Danielson AB	Förtroendevalt revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 24 tkr och planerat underhåll för 16 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Elinstallationer, hissar	16 465

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-03-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 138 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st).

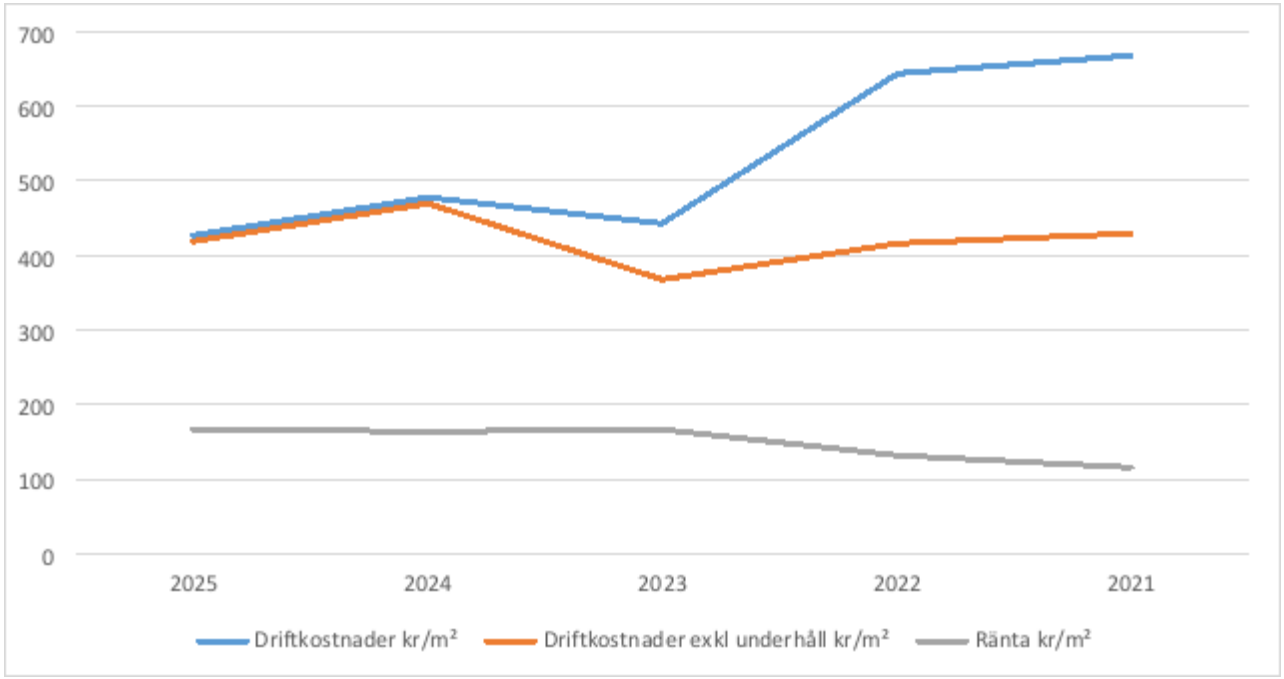
Dokument-ID 09222115557573916317 Signerat HP1, JA, MA, MW, ÅN, HP2, BD1, BD2

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 487	2 444	2 428	2 429	2 434
Resultat efter finansiella poster*	415	376	585	41	56
Resultat exkl avskrivningar	1 057	626	817	273	288
Årets kassaflöde	115	−99	429	66	101
Soliditet %*	23	19	17	13	13
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	96	93	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 138	1 111	1 111	1 111	1 111
Driftkostnader kr/kvm	426	476	441	644	666
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	419	469	368	415	429
Energikostnad kr/kvm*	254	244	226	247	255
Underhållsfond kr/kvm	760	636	424	279	288
Sparande kr/kvm*	470	282	431	348	363
Skuldsättning kr/kvm*	5 786	5 876	5 966	6 056	6 146
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 095	6 190	6 285	6 380	6 474
Räntekänslighet %*	5,4	5,6	5,7	5,7	5,8

* obligatoriska nyckeltal



Dokument-ID 092221155575739163 17 Signerat HP1, JA, MA, MW, ÅN, HP2, BD1, BD2

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Dokument-ID 092221155575739163 17 Signerat HP1, JA, MA, MW, ÅN, HP2, BD1, BD2

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	65 480	1 000 000	1 452 503	296 963	376 015
Disposition enl. årsstämmobeslut				376 015	−376 015
Reservering underhållsfond			300 000	−300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−16 465	16 465	
Årets resultat					414 933
Vid årets slut	**65 480**	**1 000 000**	**1 736 038**	**389 443**	**414 933**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	672 978
Årets resultat	414 933
Årets fondreservering enligt stadgarna	−300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	16 465
Summa	**804 376**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**804 376**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Dokument-ID 09222115557573916317 Signerat HP1, JA, MA, MW, ÅN, HP2, BD1, BD2

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 487 417	2 443 800
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	56 611
Summa rörelseintäkter		**2 487 537**	**2 500 411**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−973 318	−1 087 590
Övriga externa kostnader	Not 5	−367 168	−368 211
Personalkostnader	Not 6	−111 560	−84 293
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		−265 728	−250 350
Summa rörelsekostnader		**−1 717 774**	**−1 790 444**
Rörelseresultat		**769 763**	**709 967**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 335	40 309
Räntekostnader och liknande resultatposter		−376 164	−374 261
Summa finansiella poster		**−354 829**	**−333 952**
Resultat efter finansiella poster		**414 934**	**376 015**
Årets resultat		**414 934**	**376 015**

Dokument-ID 092221155575739163 17 Signerat HP1, JA, MA, MW, ÅN, HP2, BD1, BD2

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	14 139 967	13 903 719
Summa materiella anläggningstillgångar		**14 139 967**	**13 903 719**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening		25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**25 000**	**25 000**
Summa anläggningstillgångar		**14 164 967**	**13 928 719**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8 908	8 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	83 348	61 693
Summa kortfristiga fordringar		**92 256**	**70 454**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 053 536	2 938 626
Summa kassa och bank		**3 053 536**	**2 938 626**
Summa omsättningstillgångar		**3 145 792**	**3 009 080**
Summa tillgångar		**17 310 758**	**16 937 799**

Dokument-ID 092221155575739163 17 Signerat HP1, JA, MA, MW, ÅN, HP2, BD1, BD2

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 480	65 480
Uppskrivningsfond		1 000 000	1 000 000
Fond för yttre underhåll		1 736 038	1 452 503
Summa bundet eget kapital		**2 801 518**	**2 517 983**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		389 442	296 963
Årets resultat		414 933	376 015
Summa fritt eget kapital		**804 376**	**672 978**
Summa eget kapital		**3 605 894**	**3 190 961**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	7 009 060	7 214 540
Summa långfristiga skulder		**7 009 060**	**7 214 540**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	205 480	205 480
Lån som ska ränteomskrivas	Not 9	6 000 000	6 000 000
Leverantörsskulder		117 129	47 722
Skatteskulder		7 027	7 509
Övriga skulder		68 261	40 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	297 907	230 874
Summa kortfristiga skulder		**6 695 804**	**6 532 298**
Summa eget kapital och skulder		**17 310 758**	**16 937 799**

Dokument-ID 092221155575739163 17 Signerat HP1, JA, MA, MW, ÅN, HP2, BD1, BD2

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	769 763	709 967
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	265 728	250 350
Erhållen ränta	21 335	40 309
Erlagd ränta	−376 164	−374 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**680 662**	**626 365**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−21 802	−4 159
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	163 506	−102 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**822 365**	**519 303**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	−412 500
Investeringar i inventarier	−501 975	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−501 975**	**−412 500**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−205 480	−205 480
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−205 480**	**−205 480**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	114 910	−98 677
Likvida medel vid årets början	2 938 626	3 037 303
Likvida medel vid årets slut	3 053 536	2 938 626
Kassa och Bank BR	3 053 536	2 938 626

Dokument-ID 092221155575739163 17 Signerat HP1, JA, MA, MW, ÅN, HP2, BD1, BD2

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Byggnader (f d underhållslånepost)	Linjär	10, avskriven
Fasadrenovering	Linjär	75
Installation av fjärrvärme	Linjär	25
Brandlarmssystem	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 092221155575739163 17 Signerat HP1, JA, MA, MW, ÅN, HP2, BD1, BD2

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 408 348	2 349 588
Hyror, lokaler	33 108	33 108
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−29 460	−29 460
Kabel-tv-avgifter	58 800	58 800
Övriga ersättningar	16 621	31 774
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	−10
Summa nettoomsättning	**2 487 417**	**2 443 800**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	120	540
Försäkringsersättningar	0	56 071
Summa övriga rörelseintäkter	**120**	**56 611**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−16 465	−16 909
Reparationer	−23 539	−208 203
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−87 536	−81 860
Försäkringspremier	−40 062	−35 770
TV och bredband	−86 523	−86 510
Återbäring från Riksbyggen	1 100	400
Systematiskt brandskyddsarbete	−27 081	−11 259
Serviceavtal	−51 274	−12 442
Obligatoriska besiktningar	−10 360	−10 019
Snö- och halkbekämpning	−14 378	−20 411
Förbrukningsinventarier	−2 256	−2 196
Vatten	−141 910	−142 291
Fastighetsel	−66 114	−63 252
Uppvärmning	−371 413	−351 260
Sophantering och återvinning	−35 506	−42 408
Förvaltningsarvode extra	0	−3 200
Summa driftskostnader	**−973 318**	**−1 087 590**

Dokument-ID 092221155575739163 17 Signerat HP1, JA, MA, MW, ÅN, HP2, BD1, BD2

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode	−324 366	−311 630
IT-kostnader	−1 313	0
Arvode, yrkesrevisorer	−16 375	−15 625
Övriga förvaltningskostnader	−3 815	−8 425
Inkassokostnad	0	−54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−15 987	−17 763
Möteskostnad	0	−5 920
Kontorsmateriel	0	−3 675
Medlems- och föreningsavgifter	−2 450	−2 205
Bankkostnader	−2 862	−2 915
Summa övriga externa kostnader	**−367 168**	**−368 211**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−59 874	−49 000
Sammanträdesarvoden	−28 000	−16 500
Sociala kostnader	−23 686	−18 793
Summa personalkostnader	**−111 560**	**−84 293**

Dokument-ID 092221155575739163 17 Signerat HP1, JA, MA, MW, ÅN, HP2, BD1, BD2

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	20 857 064	20 857 064
Mark	1 200 000	1 200 000
Standardförbättringar	797 900	797 900
Installation	282 125	282 125
	23 137 089	**23 137 089**
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	412 500
Installationer	501 975	0
	501 975	**412 500**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**23 639 064**	**23 549 589**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−9 010 818	−8 803 971
Standardförbättringar	−564 039	−522 546
Installation	−71 012	−43 100
	−9 645 869	**−9 369 617**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−206 847	−206 847
Årets avskrivning standardförbättringar	−37 075	−25 043
Årets avskrivning installation	−21 806	−18 459
	−265 728	**−250 349**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−9 911 597**	**−9 619 966**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**14 139 967**	**13 903 720**
Varav		
Byggnader	11 639 399	11 846 246
Mark	1 200 000	1 200 000
Standardförbättringar	609 286	646 361
Installation	691 282	211 113
Taxeringsvärden		
Bostäder	31 800 000	31 800 000
Lokaler	306 000	199 000
Totalt taxeringsvärde	**32 106 000**	**31 999 000**
varav byggnader	*23 354 000*	*22 836 000*
varav mark	*8 752 000*	*9 163 000*

Dokument-ID 092221155575739163 17 Signerat HP1, JA, MA, MW, ÅN, HP2, BD1, BD2

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	21 188	0
Förutbetalda försäkringspremier	40 528	40 062
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 632	21 631
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**83 348**	**61 693**

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	13 214 540	13 420 020
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−205 480	−205 480
Lån som ska ränteomskrivas	−6 000 000	−6 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	**7 009 060**	**7 214 540**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,75%	2026-09-01	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,94%	2027-09-01	2 667 836,00	0,00	0,00	2 667 836,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2030-09-01	2 479 924,00	0,00	0,00	2 479 924,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2032-09-01	2 272 260,00	0,00	205 480,00	2 066 780,00
Summa			**13 420 020,00**	**0,00**	**205 480,00**	**13 214 540,00**

*Senast kända räntesatser

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	32 632	30 833
Upplupna elkostnader	5 761	6 742
Upplupna värmekostnader	57 719	50 939
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	201 572	142 361
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**297 907**	**230 874**

Not Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	18 834 000	18 834 000

Dokument-ID 09222115557573916317 Signerat HP1, JA, MA, MW, ÅN, HP2, BD1, BD2

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 10 mars 2026

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av min elektroniska signering

Namnförtydligande, den dag som framgår av min elektroniska signering Johanna Andersson,	Namnförtydligande, den dag som framgår av min elektroniska signering Marie Wallin,
Namnförtydligande, den dag som framgår av min elektroniska signering Madeleine Andersson,	Namnförtydligande, den dag som framgår av min elektroniska signering Bo Dellvi,
Namnförtydligande, den dag som framgår av min elektroniska signering Åse Nyman,	Namnförtydligande, den dag som framgår av min elektroniska signering Helen Petersson,

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering

Berit Danielson
Förtroendevald revisor
Ekonomitjänst B Danielson AB

Dokument-ID 092221155557573916317 Signerat HP1, JA, MA, MW, ÅN, HP2, BD1, BD2

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fregatten med organisationsnummer 735000-1991

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Fregatten för år 2025-01-01 – 2025-12-31.

STYRELSENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN:

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORERNAS ANSVAR:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorerna väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorerna de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

UTTALANDE:

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Dokument-ID 09222115557573916317 Signerat HP1, JA, MA, MW, ÅN, HP2, BD1, BD2

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst/förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Fregatten för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

STYRELSENS ANSVAR:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst/förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

REVISORERNAS ANSVAR:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst/förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

UTTALANDE:

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Berit Danielson
Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor

Dokument-ID 09222115557573916317 Signerat HP1, JA, MA, MW, ÅN, HP2, BD1, BD2

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573916317

Dokument

ÅR Fregatten 2025
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2026-03-27 11:55:14 CET (+0100) av Helen Petersson (HP1)
Färdigställt 2026-04-07 12:40:51 CEST (+0200)

Signerare

Helen Petersson (HP1)
Riksbyggen
helen.petersson@riksbyggen.se
Signerade 2026-03-27 11:55:15 CET (+0100)

Johanna Andersson (JA)
johannaandersson94@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHANNA ANDERSSON"
Signerade 2026-03-30 21:42:51 CEST (+0200)

Madeleine Andersson (MA)
fitness.slim@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MADELEINE ANDERSSON"
Signerade 2026-04-02 19:11:11 CEST (+0200)

Marie Wallin (MW)
marie.wallin79@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marie Elisabeth Wallin"
Signerade 2026-03-27 15:24:31 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573916317

Åse Nyman (ÅN) ase.nyman@hotmail.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åse Margareta Nyman" Signerade 2026-03-30 09:56:26 CEST (+0200)	Helen Petersson (HP2) helen.petersson@riksbyggen.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Helen Britt-Mari Petersson" Signerade 2026-03-27 11:57:44 CET (+0100)
Bo Dellvi (BD1) bo.dellvi@outlook.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO DELLVI" Signerade 2026-03-27 12:00:35 CET (+0100)	Berit Danielson (BD2) berit.danielson@gmail.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BERIT DANIELSSON" Signerade 2026-04-07 12:40:51 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har

en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Fregatten

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Fregatten i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Dokument-ID 09222115557573916317 Signerat HP1, JA, MA, MW, ÅN, HP2, BD1, BD2